BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 137/2018JG
Nru fuq il-Lista: 30

Saviour Pisani

vs

Al-Gibani Ghada Abdulmenem

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' Settembru 2018[1] fejn għar-raġunijiet hemm indikati, dan il-bord intalab sabiex jiddikjara li l-intimata hija unikament responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizzju *de quo agitur*, li hija kkaġunat ħsarat fil-fond, li hija moruża fil-ħlas ta' xi servizzi, sabiex l-intimata tħallas danni u sabiex wara li tiġi dikjarata t-terminazzjoni tal-

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

lokazzjoni tal-fond 24, Triq l-Qasam, Swieqi, l-istess intimata tiġi kkundannata tiżgombra mill-istess fond.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-10 ta' Ottubru 2018[2].

Ra r-risposta tal-konvenuta tal-25 ta' April 2019[3].

Ra x-xhieda tar-rikorrent[4].

Ra l-affidavits tar-rikorrent, ta' Rachel Pisani u ta' Marita Saliba[5], u d-dokumenti hemm annessi.

Ra li minn dan l-aħħar avveniment, ma sar xejn aktar.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[6].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[7].

Ra d-digriet tal-14 ta' Ġunju 2023[8], li biħ, din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] Magħmula fis-sedua tas-17 ta' Ottubru 2019. Xhieda relattiva tibda a fol 20 tal-proċess.
[5] Ippreżentati permezz ta' nota li tinsab a fol 26 tal-proċess.
[6] A fol 67 tal-proċess.
[7] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 74 tal-proċess.

Ikkkunsidra

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[9]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord

[9] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

ingħata proċedimenti u qies li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[10].

Illi tajjeb jerġa jiġi mfakkar dak li ġie maqbul mid-difensuri tal-partijiet fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2019 fejn intqal hekk "*The parites agree that the defendant vacated the property*". Dikjarazzjoni din li qatt ma treġgħet lura bil-mod kif trid il-liġi[11]. Kif dejjem ġie konsistentement deċiż, verbal magħmul f'kawża għandu saħħa ta' kuntratt kważi-ġudizzjarju bejn il-partijiet[12]. B'hekk, il-kontroversja attwali ġiet limitata aktar minn dak mitlub fir-rikors promotur. Dan kollu ma huwa xejn għajr riflessjoni tal-massima *in iudiciis quasi contrahitur*[13].

---

[10] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et,*** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023. Kien hemm ukoll diversi okkażjonijiet fejn dan il-Bord irrikorra għall-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[11] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited (Rik Maħluf Nru: 53/2020)** mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021

[12] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Virginia Grech vs Catania and Sons Limited,** (App Ċiv Nru: 488/11) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie mfakkar hekk: *"dikjarazzjoni in atti torbot lill-partijiet bħal kull kuntratt ieħor u m'għandu jkun hemm l-ebda dubju fuq tali verbal. Dan il-prinċipju jinsab rifless ukoll fil-ġurisprudenża fejn saħansitra nghad li verbal jikkostitwixxi kważi-kuntratt ġudizzjali".* Ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Theuma *et* vs Ganni Vella *et,*** (App Ċiv Nru: 171/1999/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-8 ta' Jannar 2010 fejn, b'self minn sentenza preċedenti, intqal hekk: "*Huwa risaput li verbal miżmum mir-Reġistratur bl-ordni tal-Qorti jorbot lill-kontendenti bis-saħħa tal-kważi-kuntratt ġudizzjali. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Francesco Gauci v. Lorenzo Bonanno deċiża fis-7 ta' Jannar 1939: "Il-verbal li jsir f'isem il-partijiet quddiem il-Qorti bħala transazzjoni tal-kontroversja ta' bejniethom jikkostitwixxi att pubbliku, u bħali tali huwa kuntratt."*

[13] F'dan ir-rigward isir riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia vs Grezzju Farrugia *et,*** (App Ċiv Nru: 97/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Marzu 2005 fejn ġie ritenut hekk: *"il quasi contratto giudiziale non ha altro scopo se non quello di fissare il tema ed i limiti della controversia" (Kollez. Vol. XXVI P I p 225). Dan fuq il-bazi tal-massima "in judiciis quasi contrahitur";*

Illi b'hekk l-aħħar żewġ talbiet, u ċioé dawk li jitolbu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u tal-iżgumbrament, jikkostitwixxu mertu li ġie eżawrit.

Illi kif jirriżulta minn dak hawn fuq riprodott ukoll, l-intimata għażlet triq għal kollox passiva f'dan il-proċediment. Fil-fatt għażlet li la tħejji kontradittorju[14] wieħed tal-affidavits imressqa mir-rikorrent[15] u wisq anqas milli toffri l-verżjoni tagħha[16]. Irid dejjem jibqa' jiġi mfakkar li, eċċezzjoni tibqá mera allegazzjoni mingħajr is-sostenn tal-prova[17].

---

[14] Kif jgħid l-awtur **Giorgio Bianchi**:*"L'interrogatorio formale ha la finalitá di provocare la confessione e cioé una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale."* – CEDAM, 2009, a fol 172.

[15] Dwar in-nuqqas ta' kontro-eżami ssir referenza għalll-awturi Richard Glover u Peter Murphy, fl-opra tagħhom **Murphy on Evidence** jgħidu hekk: *"Failure to Cross-examine a witness who has given relevant evidence for the other side is held techincally to amount to an acceptance of the witness's evidence in chief. It is, therefore, not open to a party to impugn in a closing speech, or otherwise, the unchallened ebidence of a witness called by his opprononet, or even to seek to explain to the tribunal of fact the reason for the failure to cross-examine"* –XIII edizzjoni, a fol 632. Utli wkoll issir referenza għass-sentenza fl-ismijiet **Michael Mangion et vs Il-Kontrollur tad-Dwana**, (Rik Nru: 1338/10 MCH), deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-18 ta' Lulju 2017. Dwar il-perikolu ta' nuqqas ta' kontro-eżami t'affidavit, wieħed huwa wkoll mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Josette Sultana noet et vs MPM Capital Investments Limited et**, (App Nru: 502/16/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023.

[16] Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ellul et v. Anthony Busuttil,** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), (App Nru: 7/2010) mogħtija nhar is-7 ta' Mejju 2010, intqal hekk: "*huwa valevoli bosta li jigi sottolinejat illi l-piz probatorju tal-konvenut in sostenn ta' l-eccezzjoni tieghu tinsorgi fih meta l-attur minn naha tieghu jkun gab prova tal-fatti li jsostnu l-bazi tat-talba tieghu. Dan huwa hekk ghaliex l-insufficjenza jew in-nuqqas tal-provi tac-cirkostanzi dedotti mill-konvenut biex jikkumbatti l-pretensjoni ta' l-attur ma tiddispensax lil dan ta' l-ahhar mill-piz li adegwatament juri u jipprova l-legittimità u l-fondatezza tal-pretensjoni tieghu."*

[17] Issir referenza wkoll għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Crystal Clean Ltd vs Apparea Ltd,** (App Inferjuri Nru: 124/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Settembru 2022 fejn, bi qbil mat-Tribunal qalet hekk: *"It-Tribunal irrileva li l-oneru tal-prova hawn kien fuq is-soċjetà appellanta u eċċezzjoni bħal fil-każ ta' talba, tibqa' biss allegazzjoni mingħajr il-prova. Dan iktar u iktar fil-każ odjern fejn is-soċjetà appellanta kienet qegħda tikkontendi li x-xogħol magħmul ma kien ta' ebda utilità għaliha. Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tiskarta dawn il-konsiderazzjonijiet, u tgħid li tikkondividi pjenament il-konklużjoni tat-Tribunal"*. Kif tajjeb jgħid il-ġurista **Francesco Ricci** fl-opra tiegħu **Commento al Codice di Procedura Civile Italiano** *"Il convenuto puó difendersi in doppio modo; respingendo ċioé semplicement le contrarie pretese, ovvero elevando altre pretese che elidano quelle dell' attore. Nella prima iportesi, nulla affera, ma nega quanto ha aserito l'attore; quindi a lui non puó farsi carico di prova alcuna. Nella*

Illi dwar in-nuqqas kuntrattwali[18] tal-intimata, dan jirriżulta ben ippruvat mix-xhieda u d-dokumenti mressqa mir-rikorrent u dan il-Bord ma jsib xejn fl-atti li jxejjnu l-veraċitá tagħhom.

Illi mhux l-istess jingħad imma għal dak li jikkonċerna l-kawżali rigwardanti l-ħsara fil-fond. Dan kien jinneċessita tip ta' prova ferm aktar oġġettiva minn dak li ressaq ir-rikorrent. Mill-atti, minn imkien ma tirriżulta pruvata din il-kawżali[19] u għalhekk dan il-Bord ma jistax jilqa' l-istess.

Illi finalment imbagħad, għal dak li jikkonċerna l-ammont lir-rikorrenti jrid li dan il-Bord jillikwida u jordna l-ħlas tiegħu, tassew irid jiġi rimarkat li mill-provi prodotti dan l-ammont qajla jista' jiġi stabbilit faċilment, propju minħabba karenza u serjetà fil-produzzjoni tal-provi. Lanqas li seta' jagħmel ir-rikorrent huwa li jħejji prospett dettaljat, sorrett bil-provi tal-ammont minnu mitlub. Minnflok ħalla f'idejn il-Bord jipprova jistabilixxxi hu stess l-ammont mill-affidavit u d-dokumenti tiegħu. M'huwiex mistenni però, li dan il-Bord jagħmel

---

seconda invece, il convenuto non solo nega, ma afferma a sua volta; ed é giusto che tale affermazione, in omaggio al principio d'eguaglianza, non proca effetto se non sia provata" – Vol II, Delle Prove, Delle Sentenze e Dei Mezzi Per Impugnarle, Eugenioe e Filippo Cammelli, 1886, a fol 9. Mix-xena lokali mbagħad issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Bezzina et vs John Portelli et**, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija millQorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Ma jidherx li hemm ghalfejn jigi ripetut illi f' kull djalettika processwali hu mholli fil-poter eskluziv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduci u jekk hu veru li l-gudikant irid jiddeciedi in bazi ghall-provi sottoposti lilu, il-principju imperanti jibqa' dak generali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija ghas-sostenn tad-domanda, sija ghat-tishih ta' l-eccezzjoni."*

[18] Fl-opra tiegħu **Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano**, il-ġurist Giorgio Giorgi jgħid hekk: *La colpa invero é un quid iuris, sinché sta nei columi dei tattatisti al cospetto della scienza; ma la colpa é un quid facti, quando deve essere provata davanti al giudice, il quale non puó trovarla, se non nei fatti, che gli vengono dimostrati.* – FRATELLI CAMMELLI, 1903, VII edizzjoni, Vol II, fol 55

[19] Dwar ħsara ta' fond f'lokazzjoni wieħed huwa mistieden jara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Teresa Schembri *et* vs Carmel Cassar *et*,** (App Ċiv Nru: 59/1997/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Mejju 2010

dak li kellu jagħmel l-istess rikorrent[20]. Għalhekk, ukoll ma hemm l-ebda lok li dan il-Bord jillikwida danni ulterjuri.

Illi mill-atti jirriżulta dan li ġej. L-intimata naqset milli tħallas seba' skadenzi tal-kera relattiva, ta' disgħa mitt Ewro (€900) l-waħda[21]. Dan iġib total ta' sitt elef u tlett mitt Ewro (€6,300). Miżjud ma dan għandu jiżdied hemm l-ammont imħallas fir-rigward tas-servizz tad-dawl u ilma u ċioé total ta' sebgħa mija, sitta u disgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€796.28ċ[22]).

Illi finalment, dwar l-imgħax, għalkemm dan m'huwiex mitlub fir-rikors promotur, il-bord sejjer xorta jikkundanna dan il-ħlas u ma jistax jingħad li b'hekk ikun qiegħed jaġixxi *extra petita*[23].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqtá din il-vertenza billi:

1. Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija unikament responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera mertu ta' dawn il-proċeduri.
2. Jiċħad it-tieni talba.
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-inimtata hija moruża fil-ħlasijiet ta' kera u servizzi.

---

[20] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Geraldine Noel vs Mario Abela *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 40/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 30 ta' Lulju 2019 fejn ġie mfakkar hekk: *"L-attriċi għandha jedd tappella fuq punt ta' fatt, pero' kellha tirreferi għal dawk il-provi li fil-fehma tagħha kellhom iwasslu lit-tribunal jiddeċiedi li lispejjeż kienu fis-somma ta' €4,296.34. Ħaġa li m'għamlitx. L-attriċi ma tistax tippretendi li din il-qorti toqgħod tagħmel xogħolha."*

[21] Dan skond ma jirriżulta mill-*breakdown* magħmul fl-affidavit tar-rikorrenti a fol 29 u 30 tal-proċess.

[22] U dan skond l-irċevuti eżebiti a fol 36 tal-proċess.

[23] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Costantino Ablea vs George Azzopardi,</u>** (App Ċiv Nru: 380/1987/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Ottubru 2005, fejn propju aggravju fuq dan il-punt ġie miċħud.

4. Jilqa' limitatament ir-raba' u l-ħames talba u jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta' sebat elef u sitta u disgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€7,096.28ċ) mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv.
5. Jastjeni milli jqis aktar is-sitt u seba' talba minħabba dak hawn fuq spjegat.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors promotur[24] jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata[25].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Dan għaliex l-istess ma ġietx preżentata formalment u lanqas ingħata ħjiel tan-numru tagħha, n-notifika tagħha jew il-kontenut tal-istess.
[25] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.